



Nyilvántartási azonosító: 023\_ESP2023\_XIV/1

## **Ingyanforgalmi szakvélemény**

**1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.,  
12869/0/A/20 helyrajzi számú ingatlanról**

Készítette:

**Estimate Pro Kft.**

1173 Budapest, Pesti út 17.

Megbízó:

**Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata**

1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Készült:

Budapest,

2023.02.28

# TARTALOMJEGYZÉK

Összefoglaló

1. Megbízási adatok
2. Ingatlan-nyilvántartási adatok
3. Az ingatlan leírása
4. Értékmegállapítás általános módszertana
5. Korlátozó feltételek és alapelvek
6. Az eredmények összefoglalása

## **Számítási táblázatok**

Terület-kimutatás

Piaci megközelítés számítási táblázata

Jövedelem megközelítés számítási táblázata

## **Mellékletek**

Tulajdoni lap

Fotók

Térképek

# ÖSSZEFOGLALÓ



Megbízó: **Budapest XIV. kerület Zuglói Önkormányzata**  
1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Készítette: **Estimate Pro Kft.**  
1173 Budapest, Pesti út 17.

helyrajzi száma: 12869/0/A/20  
Az ingatlan megnevezése: lakás  
címe: 1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan becsült, kerekített piaci értéke:

Piaci érték: **57 000 000 Ft**

Helyszíni szemle időpontja: 2023.02.27  
Értékelés fordulónapja: 2023.02.28  
Az értékelés érvényessége: 6 hónap  
Tulajdoni hányad: 1/1

Az ingatlan egyértelműen beazonosítható, önállóan forgalomképes.

A jelen szakvélemény elkészítésénél az értékelő, mint független értékelő vállalta el a megbízást.

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

Az ingatlan tárgyi adómentes, az ÁFA törvényben foglaltak alapján.

Megjegyzés:

Az ingatlan értékének megállapítása helyszíni szemle, valamint a rendelkezésre álló dokumentumok alapján történt.

Budapest 2023.02.28

Készítette: Berecz Tamás  
ingatlanvagyon-értékelő  
névj. száma: PMIK 1590/2008

## 1. Megbízási adatok

Célja: Az ingatlan aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása értékesítés döntéselőkészítéséhez.

Megbízó: **Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata**  
1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Készítette: **Estimate Pro Kft.**  
1173 Budapest, Pesti út 17.

### Az értékelés tárgya

helyrajzi száma: 12869/0/A/20

megnevezése: lakás

címe: 1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.

## 2. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Széljegy:

I. rész:

---

Cím (tul. lap szerint): 1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.

Cím (természetbeni): u.a.

I. rész:

helyrajzi száma: 12869/0/A/20

megnevezése: lakás

területe: 60,0 m<sup>2</sup>

eszmei hányad: 478/10000

II. rész:

---

Tulajdonos(ok): Budapest XIV. kerület Zugló Önkormányzata 1/1

III. rész:

---

### Megjegyzés:

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáljuk, a mellékelt „Nem hiteles - tulajdoni lap – Teljes másolat” birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglalunk.

### 3. Az ingatlan leírása

**Település:** (forrás: wikipedia.hu)

Budapest II. kerülete a budai oldalon található. Területe: 36,34 km<sup>2</sup>, ebből belterület 22,64 km<sup>2</sup>, külterület: 13,70 km<sup>2</sup>. Buda északi részén terül el, északon és északkeleten a III. kerület, keleten a Duna folyam, azáltal a XIII. kerület és az V. kerület, délen az I. kerület és a XII. kerület határolja, míg nyugaton szomszédai Budakeszi, Nagykovácsi és Remeteszőlős, északnyugaton pedig Solymár. A II. kerület hegyes-dombos területen fekszik, egyedülálló módon közel a belvároshoz, így könnyen az ország egyik legelőkelőbb lakóövezetévé nőtte ki magát. Itt található többek között a Rózsadomb, Pasarét, Törökvész, Vérhalom vagy Kurucles. A kerület két jól elkülöníthető részből áll.

#### **Elhelyezkedése, leírás:**

Az értékelt ingatlant magába foglaló társasház Budapest II. kerületének Rózsadomb elnevezésű részén, a Marczibányi tér és a Kitaibel Pál utca közé eső szakaszon helyezkedik el, társasházi és családi házas környezetben. A tömegközlekedési és infrastrukturális ellátottság jónak mondható, az alap- és szakszolgáltatást biztosító üzletek és közintézmények az ingatlan 1500 méteres körzetében hiánytalanul elérhetőek, parkolás a környéken díjfizetés ellenében lehetséges.

#### **Telek jellemzői:**

Kerítettség: utcafronti beépítés

Közművek:

víz:	bekötve	mérőóra nem fellelhető
csatorna:	bekötve	bekötve
elektromos áram:	bekötve	mérőóra nem fellelhető
gáz:	bekötve	mérőóra nem fellelhető

#### **Felépítmény(ek) jellemzői:**

Értékelt ingatlant magába foglaló társasház az 1930-as években épült, téglafalszerkezetű, acélgerenda födémű, magastetűs, cserépfedéssel külső homlokzata szigetelés nélküli. Értékelt ingatlan a 3. emeleten helyezkedik el, komfortos, alaprajzi kialakítása funkcionális. Fűtést gázkonvektoros, melegvíz-ellátást vízmelegítő bojler biztosítja. Padlóburkolatok a helyiségek funkciójának megfelelőek: parketta és kerámia lap. Nyílászárók eredetiek, fa szerkezetűek, átlagos állapotúak. Összességében közepes műszaki és esztétikai állapotú, használaton kívül áll.

Fűtési rendszere: gázkonvektor

Melegvíz biztosítása: bojler

Belső tér fizikai állapota: közepes

Felújítás: nem ismert

Szemle időpontjában az ingatlan a lakhatási igények kielégítésére a (16/2016. (II.10.) / 17/2016. (II.10.) Korm.r. szerint alkalmas (igen/nem):	<b>igen</b>
<b>Komfortfokozat</b> (amennyiben a lenti feltételek teljesülnek):	komfortos
A megállapított komfortfokozat teljesülésének feltétele:	*

#### 4. Értékmegállapítás általános módszertana

A TEGOVA (EVS) irányelvei, az MNB 15/2021. (X.29.) számú ajánlása és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásainak megfelelően végeztük el az értékelést.

Az érték megállapítására háromféle módszer alkalmazható:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- a hozamszámításon alapuló értékelés,
- a költségalapú értékelés.

A tárgyi ingatlan vonatkozásában, a piaci (forgalmi) értékének („A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátás követően, amelynek során mind két fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.” /definíció: Európai Értékelési Szabvány - EVS 2016) meghatározását, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlításra alapuló és a költségszámításra alapuló módszerek alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

Az értékelés módszerek két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a nettó pótlási költség elvű értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Olyan ingatlanok értékbecslésére, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklások, telkek, stb. Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlíttja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazási területe: Jövedelemszerző képességgel bíró ingatlanoknál. (hozadékkal rendelkező vagyontárgy esetében) Pld: lakóingatlanok, irodák, kereskedelmi ingatlanok, stb.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A költségalapú értékelési módszer alkalmazási területe:

- Különleges rendeltetésű építmények esetén (hidak, eróművek, templomok, stb.)
- Kárérték meghatározásakor, takart műtárgyaknál
- Félkész, építés alatt lévő építményeknél
- Kontroll értéként
- Amennyiben más módszer nem áll rendelkezésre

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

#### Alkalmazott módszerek

Az ingatlan hasznosítását, egyéb adottságát figyelembe véve állapítottuk meg az ingatlan piaci értékét. A szakmai szabályok és az értékelési útmutatók alapján a piaci értékelést a legmagasabb és legjobb használat alapulvételével végeztük el.

Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert és a hozam számításra alapuló értékelési módszert alkalmaztuk.

Az egyes módszerek számítási táblázatait szakvélemény a további fejezete részletesen tartalmazza.

## 5. Korlátozó feltételek és alapelvek

- × „A független értékelő egy külső értékelő, akinek nincs sem közvetlenül, sem közvetve, a partnereken, üzlettársakon vagy a közeli családtagokon keresztül jelentős pénzügyi érdeke a megbízó cégénél vagy fordítva és nem részesül díjazásban (az aktuális megbízás díján kívül minden egyéb más juttatás ide tartozik), sem az aktuális időpontban, sem az azt megelőző 24 hónap alatt.”
- × Az értékbecslő szakértőknek az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen vagy közvetett érdekeltségük nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak.
- × Megbízásunk jogi természetű kérdések vizsgálatára nem terjedt ki, így ilyen irányú vizsgálatot az értékelt ingatlanra vonatkozóan nem folytattunk.
- × A szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, valamint a Megbízó szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, így nem vállalunk felelősséget olyan károsodások meglétéért, amelyek észleléséhez speciális szakvizsgálat szükséges.
- × A szakvélemény egyes részleteinek felhasználása esetén az esetleg felmerülő vélemény eltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.
- × Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piaccgazdaság fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint - vásárlóerőn alapul.
- × A szakértők jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartoznak felelősséggel, őt harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.
- × Jelen értékelés egy elektronikus példányban készült.
- × Az értékbecslés egésze vagy részletei, illetőleg adataira való hivatkozás nem publikálható a Megbízónak és az Estimate Pro Kft-nek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.
- × A szakvéleményben megállapított értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- × Szakértők kijelentik, hogy a rendelkezésükre bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezelik, és tudomásul veszik, hogy azokat harmadik fél részére csak Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatják ki.
- × A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői véleményvonalhozó megállapításait, ezért a vagyontárgy értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata.
- × Az értékelési jelentés – a helyszíni szemle időpontjában jellemző állapot jelentős mértékű megváltoztatása nélkül – a fordulónaptól számított 3 hónapig érvényes, ezt követően az értékbecslés aktualizálása vagy új értékbecslés készítése szükséges.
- × Az Estimate Pro Kft. a szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelően kezeli.

## 6. Az eredmények összefoglalása

Az ingatlan forgalmi értékét a piaci összehasonlító adatok alapján számított és a hozam számításán alapuló módszerrel állapítottuk meg. Az értékelés során ellenőrző módszerként alkalmaztuk a hozamalapú megközelítést.

A két módszerrel elvégzett értékbecslés szakértői mérlegelése alapján az ingatlan jellegét és környezetét figyelembe véve, a forgalmi érték megállapítása során, a piaci összehasonlító módszer alapján számított érték közelíti meg legjobban a valós piaci forgalmi értéket.

A piaci érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatok alapján megállapított forgalmi értéket fogadjuk el, a súlyozás során ezt 100%-ban vesszük figyelembe.

<b>ingatlan súlyozott becsült értéke</b>	
ingatlan piaci összehasonlításán alapuló értéke	57 000 000
ingatlan piaci összehasonlításán alapuló értékének súlyaránya	100%
ingatlan hozamszámításán alapuló értéke	20 840 000
ingatlan hozamszámításán alapuló értékének súlyaránya	0%
<i>az ingatlan súlyozott átlagértéke:</i>	<i>57 000 000</i>
<b>az ingatlan becsült Piaci értéke kerekítve:</b>	<b>57 000 000</b>

Az ingatlan forgalomképes.

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

## TERÜLET - KIMUTATÁS

### helyiséglista

Az értékelés során az ingatlan-nyilvántartásban szereplő területével számolunk.

A területi adatokat szűrőpróba-szerűen ellenőrizzük.

A felépítmény redukált területénél a helyiségcsoportok hasznosíthatóságát mérlegeltük.

Épület/helyiségcsoport redukált alapterülete:

60 m<sup>2</sup>

Lakóház földszint			[m <sup>2</sup> ]
Épület/ helyiségcsoport:	nettó terület	korr. tényező	korr. terület
előtér	4,80	100%	4,80
hall	8,66	100%	8,66
fürdő	4,96	100%	4,96
szoba	10,20	100%	10,20
nappali	14,37	100%	14,37
szoba	6,36	100%	6,36
konyha	7,92	100%	7,92
kamra	1,20	100%	1,20
wc	1,12	100%	1,12
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
<b>Összesen:</b>	<b>59,59</b>		<b>59,59</b>

Erkély			[m <sup>2</sup> ]
Épület/ helyiségcsoport:	nettó terület	korr. tényező	korr. terület
erkély	1,60	10%	0,16
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
<b>Összesen:</b>	<b>1,60</b>		<b>0,16</b>

			[m <sup>2</sup> ]
Épület/ helyiségcsoport:	nettó terület	korr. tényező	korr. terület
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
		100%	0,00
<b>Összesen:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA

felépítmény										
Összehasonlító vagyontárgy	Ár (Ft) / Egységár Ft/m <sup>2</sup> )	Tranzakció jellege	Épület méret (m <sup>2</sup> )	Fekvés	Jellege	Műszaki állapot	Gépészet			Korrigált Fajl .Ért. (Ft/m <sup>2</sup> )
<b>vizsgált ingatlan</b>			<b>60</b>	Rózsadomb	lakás	közepes	van			
<b>1. adat</b>	<b>59 670 000</b>	kínálat	<b>59</b>	Rózsadomb	lakás	felújítandó	van			
<i>II. Bimbó út</i>	910 220	-10%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	1 001 242
<b>2. adat</b>	<b>64 900 000</b>	kínálat	<b>64</b>	Rózsadomb	lakás	átlagos	van			
<i>II. Mecset utca</i>	912 660	-10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	867 027
<b>3. adat</b>	<b>79 900 000</b>	kínálat	<b>87</b>	Rózsadomb	lakás	felújítandó	van			
<i>II. Mecset utca</i>	826 550	-10%	10%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	991 860
Fajlagos érték kerekítve (Ft/m <sup>2</sup> )										<b>953 300</b>
<b>Becsült Piaci Érték (Ft)</b>										<b>57 000 000</b>

### Adatforrások

1. adat	ingatlan.com /33248917
2. adat	ingatlan.com /33282284
3. adat	ingatlan.com /33247606

### Megjegyzés:

## JÖVEDELEM MEGKÖZELÍTÉS SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATA

### direkt tőkésítés

Adatok	vizsgált ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
elhelyezkedése:		II.Ady Endre utca	II.Bimbó út	II.Rómer F.utca
típus	lakás	lakás	lakás	lakás
terület (m <sup>2</sup> )	60	71	55	57
bérelti díj (Ft/hó)		300 000	210 000	220 000
fajlagos egységár (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		4 225	3 818	3 860

kínálat miatt		-5%	-5%	-5%
eltérő műszaki állapot, felszereltség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		-5%	-10%	-5%
emeleti elhelyezkedés		0%	0%	,
elhelyezkedése		0%	0%	0%
eltérő alapterület	nagyobb	hasonló	hasonló	
		5%	0%	0%
komfortfokozat	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	
		-5%	-5%	-5%
<b>Összegzett korrekció:</b>		<b>-10%</b>	<b>-20%</b>	<b>-15%</b>
Korrigált fajlagos egységnyi díj:		3 803	3 055	3 281
<b>Korrigált egységnyi díj kerekítve:</b>		<b>3 380 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

#### Adatforrások

1. adat	ingatlan.com /23134216
2. adat	ingatlan.com /33369949
3. adat	ingatlan.com /32253237

#### Számítás:

##### Bevételek:

egységnyi díj :	3 380 Ft/m <sup>2</sup> /hó
alapterület:	60
kihasználtság:	85%
<b>Éves bevétel:</b>	<b>2 059 941 Ft</b>

##### Költségek:

felújítási alap:	8%	164 795 Ft
igazgatási ktg:	4%	82 398 Ft
egyéb költségek	2%	41 199 Ft
<b>Összes ktg.:</b>		<b>288 392 Ft</b>

##### Eredmény:

éves eredmény:	1 771 549 Ft
tőkésítési ráta:	8,50%

**Számított érték: 20 840 000 Ft**

#### Alkalmazott ráta levezetése

Alapkamat	hazai hosszú lejár.kötv. hozam	6,50%
Kockázatok	ingatlanszektor ált. kockázat	1,00%
	funkció miatti kockázat	0,50%
	elhelyezkedés miatti kockázat	1,00%
	ingatlanspecifikus kockázat	0,50%
Diszkont ráta		9,50%
Diszkont ráta és tőkésítési ráta közötti különbség		-1,00%
Tőkésítési ráta		8,50%



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/56408/2023

2023.02.09

**BUDAPEST II.KER.****Belterület 12869/0/A/20 helyrajzi szám**

1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 17. 3. emelet. ajtó:4.

**I. RÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	60	1 2	478/10000	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 999999/1999/

## 2. bejegyző határozat: 101431/1989/1989.11.06

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

## 5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 323655/1/2005/05.10.19

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONILAP VÉGE**

## FÉNYKÉP MELLÉKLET



Ingtalan környezete/ utcakép



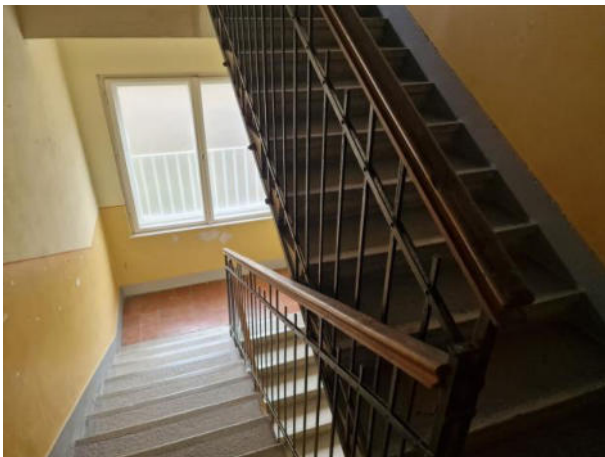
Utcafronti homlokzat



Házzámjelzés



Társasház bejárata



Lépcsőház



Konyha



Szoba



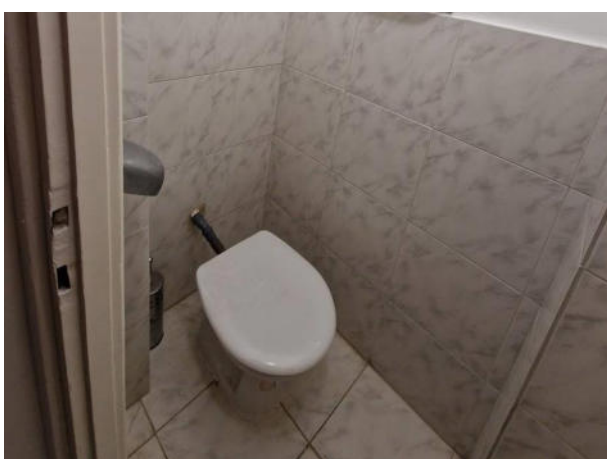
Szoba



Szoba



Fürdőszoba



Wc



Nyílászáró



Villanyóra



Melegvízmelegítő

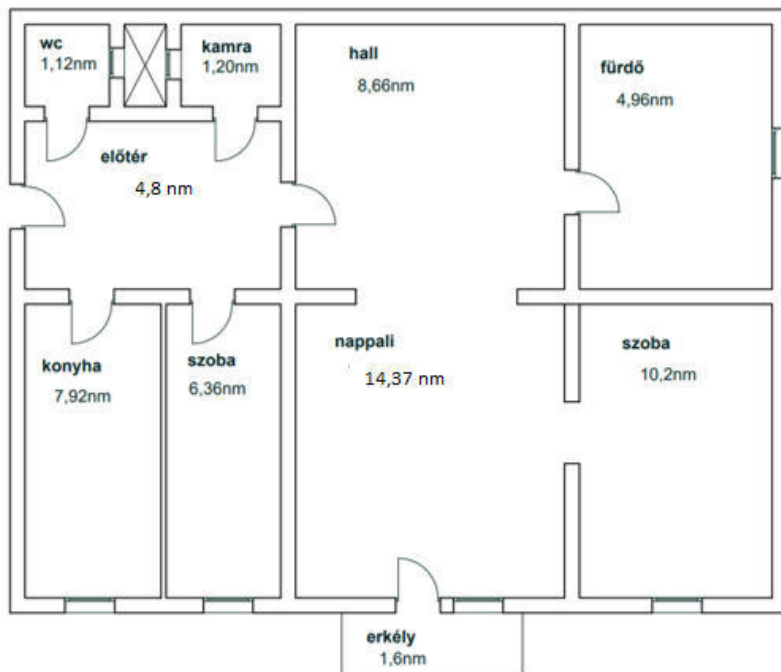


Vízóra



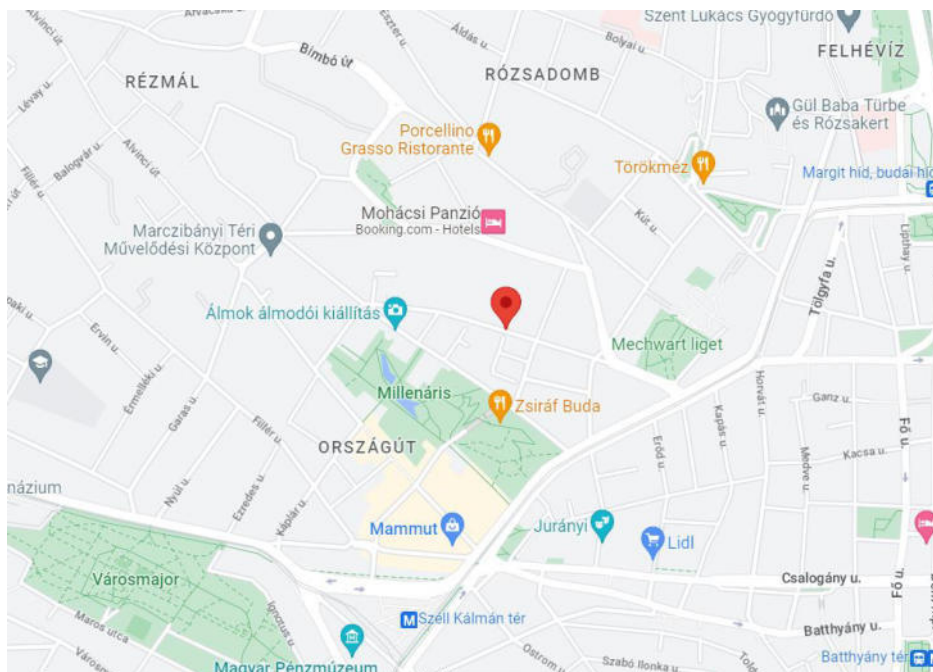
Gázkonvektor

## FELMÉRÉSI ALAPRAJZ

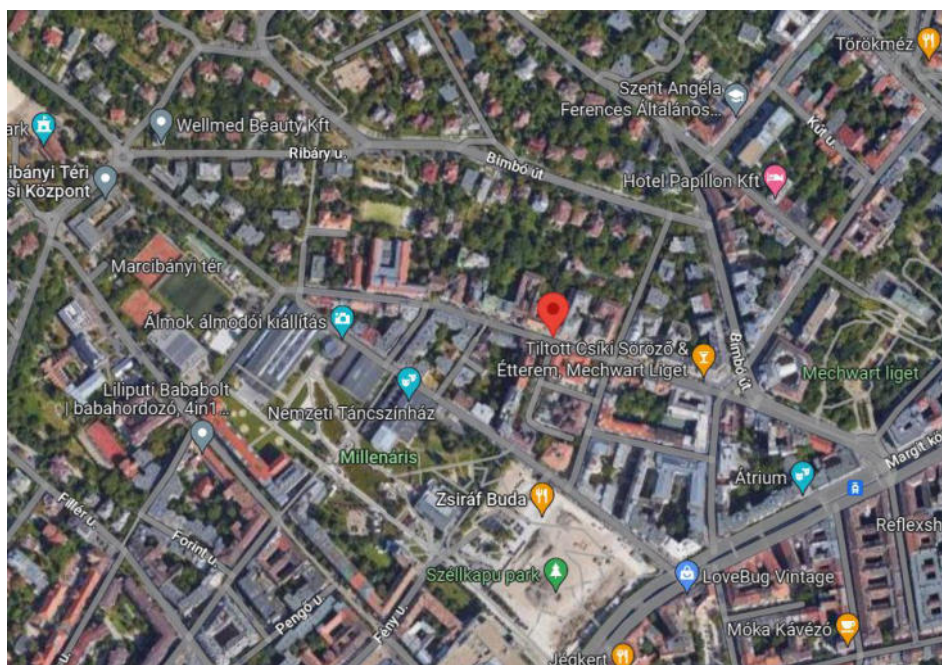


## TÉRKÉP MELLÉKLET

### INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE



### AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSÉT BEMUTATÓ MŰHOLDAS TÉRKÉP





LIQUID 2008' Vagyoneertekelo Szakiroda



H-2314 Halasztelek,  
Kisgyar utca 92/D  
(70) 941-64-93  
www.ertekbecslesek.com  
info@ertekbecslesek.com  
Nyilv. Szam: 34888481  
Adosz: 66422545133  
Iktatoszam: ZO-014  
CPR csoport tagja ®

---

# INGATLANERTEKELESI SZAKERTOI VELEMENY

a

**1024 Budapest, Keleti Karoly utca 17. 3. emelet 4.**

szam alatti

**12869/0/A/20 hrsz-u**

lakas ingatlanrol

---

Budapest, 2023. marcius

---

Fuggetlen | Megbizható | Ertékmérő

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő azonosító	: ZÖ-014
Kerületen belüli elhelyezkedése	:
Ingatlan címe (tul.lap szerint)	: 1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.
Helyrajzi száma	: 12869/0/A/20
Ingatlan megnevezése	: lakás
Ingatlan jelenlegi hasznosítása	: nincs hasznosítva
Szobák száma	: 1 + 2
Komfortfokozat	: komfortos
Az értékelés célja	: Önkormányzat általi megrendelés, értékesítéshez
Tulajdoni lap szerinti méret	: 60 m <sup>2</sup>
Helyiségcsoport redukált alapterülete	: 60 m <sup>2</sup> Fajlagos m2 ár: 950 151 Ft/m <sup>2</sup>
Belső műszaki állapot	: átlagos
Megközelíthetősége	: emeleti
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer

A Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata (1145 Budapest, Pétervárad utca 2.) megrendelésére készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapításra kerül, hogy az ingatlan

becsült forgalmi értéke:

**57 010 000 Ft**

azaz **Ötvenhétmillió-tízezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan tárgyi adómentes, azaz a nettó és bruttó érték megegyezik.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad, értékelt jog	: 1/1 , tulajdonjog
Helyszíni szemle időpontja	: 2023. február 22.
Szakvélemény fordulónapja	: 2023. február 22.
Szakvélemény érvényessége	: 180 nap
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes

Készült: 1 db. eredeti nyomtatott példányban.

Kelt: Budapest, 2023. március 6.



Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: 1398/2006.



**4.2. Ingatlan általános jellemzői**

A megközelítőleg déli utcafronti tájolású telekterületen zártosú beépítésű, 2 épületszárnyal rendelkező társasházi egység helyezkedik el. Az épület a XX. század első harmadában épült hagyományos szerkezeti rendszerben. A függőleges teherhordó szerkezete téglá a szinteket vélelmezhetően acélgerendás födém határolja. A közös használatban álló ingatlanrészek közepes állapotban vannak, a tartószerkezeti elemeken jelentősebb hibára utaló jel nem tapasztalható.

Az értékelt lakás az épület utcafronttól távolabb eső épületszárnyának 3. emeletén érhető el. Bejárata a zárt lépcsőházból nyílik, lift nem beépített. A bejárati ajtó biztonság-technikailag megfelelő állapotú. Közműrendszerek hiánytalanul kiépítettek, hitelesített mérőórák a szemle időpontjában lakáson belül fellelhetők. A fűtést gázkonvektorok, a használati melegvíz-ellátást hőtárolós gázbojler (fürdőszoba), valamint a konyhában felső szerelésű elektromos melegítő biztosítja, a gépészet működőképessége nem tesztelt. A padló- és falburkolatok egységesek, részben felújításban részesültek az elmúlt időszakban (parkettacsizolás, festés). A padlózaton csaphornyos parketta és mázas kerámialap elhelyezett, a falfelületek festettek, részben vízzáró csempeburkolattal ellátottak. A belső udvari tájolású homlokzati nyílászárók megfelelő állapotú, párnafa tokozású, dupla üvegezésű ablakok, redőnyös árnyékolással. Vízvételi lehetőség biztosított, fürdő és konyha kiépített, az ingatlan komfortos besorolású.

**Épület:**

Épület építési éve:	1930-as évek	<b>Műszaki állapot</b>
Épület szintbeli kialakítása:	pince + földszint + 3/4 emelet	
Alapozás, szigetelés:	vasbeton sávalapozás, vízzáró szigetelés	közepes
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla	közepes
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vélelmezhetően acélgerendás/béléstest	közepes
Tetőszerkezete:	fa ácsszerkezet, cserép héjazat	közepes
Épület homlokzata:	szertelt homlokzat + kőporos vakolattal ellátott	közepes

**Értékelt helyiségcsoport: lakás**

Elektromos áram:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	jó
Vízvezeték:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	jó
Gázhálózat:	kiépített, hitelesített mérőórával rendelkezik	jó
Közcatorna:	kiépített	jó
Gyengeáramú berendezés:	csengő	jó
Egyéb:	-	
Belső terek felülete:	festett, csempézett	átlagos/jó
Belső terek burkolata:	parketta, kerámialap	átlagos/jó
Vizes helyiség(ek) felülete:	festett, csempézett	felújítandó
Vizes helyiség(ek) burkolata:	kerámialap	felújítandó
Külső nyílászárók:	fa szerkezetű, dupla üvegezésű ablakok	átlagos
Átlagos belmagassága:	2,8	átlagos
Belső nyílászárók:	fa szerkezetek	felújítandó
Fűtési rendszer:	egyedi - gázkonvektor	közepes
Melegvíz biztosítása:	hőtárolós gázbojler + felső szerelésű elektromos	átlagos
Meglévő közmű-kiállások:	víz, villany, gáz, csatorna	
Meglévő közmű mérőórák:	villanyóra, gázóra, vízóra	közepes
Felújítás éve:	2015-2022 között	
Felújítás tárgya:	padló- és falburkolatok	
<b>Ingatlan műszaki állapota összességében:</b>		<b>átlagos</b>

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1. Értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003-2016) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet ( 2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

#### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

#### A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva: (2023 Q1)

2. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása: (3 éves BMÁP hozama)+ingatlanpiaci kockázat (azon belül ágazati kockázat)+helyi környezeti adottságok+kamatláb kockázat miatti kockázat-éves infláció.  $14,6\%+(1,5-8,5\%)+1,5\%+1,5\%-14,5\% =$  lakások: 4,6-8,5 %, egyéb: 6,0-11,6%.
5. A pénzfolyamok (bevétel-kiadás becslése), több éves intervallum esetén a jelenértékének meghatározása.
6. A nettó üzemi eredmény feltőkésítése, (legmagasabb jelenérték kiválasztása) mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

### Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítás költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítás költségeinek felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítás értékeit a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) 2022. évi egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

- a.) fizikai romlás,
- b.) funkcionális avulás és
- c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A környezeti avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

## 5.2. Ingatlan értékének meghatározása

## 5.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.	Budapest, II. kerület, Baka utca	Budapest, II. kerület, Országút	Budapest, II. kerület, Mecset utca
megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
alapterület (m <sup>2</sup> ):	60	61	59	64
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		63 500 000	58 990 000	64 900 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		936 885	899 847	912 656
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	0%	1%
kerületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedés, megközelítése		5%	5%	0%
általános műszaki állapot		5%	0%	0%
eltérő felszereltség (fűtés, szoc.blokk)		0%	0%	0%
szerkezeti károsodások (pl: vizesedés)		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	-5%	0%
ház műszaki állapota		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>1%</b>
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ):		1 032 448	898 048	919 958
<b>Fajlagos átlagár:</b>		<b>950 151 Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Ingatlan becsült piaci értéke:</b>		<b>57 009 060 Ft</b>		
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>		<b>57 010 000 Ft</b>		

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: félemeleti, konvektoros fűtésű, 1 + 1 fél szobás, felújítandó lakás, ingatlan.com/33235450
2. adat: földszinti, belső udvari elhelyezkedésű, átlagos állapotú, házközponti fűtésű ingatlan, ingatlan.com/33354906
3. adat: 2. emeleti, átlagos állapotú, konvektoros és elektromos fűtésű, 2 szobás lakás, ingatlan.com/33282284

Megjegyzés:

*Az összehasonlító adatok felhasználása adatvédelmi okokból csak nem beazonosítható módon történhet, a kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.*

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

**57 010 000 Ft**

azaz **Ötvenhétmillió-tízezer- Ft .**

## 5.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Adatok	értékelt ingatlan	összehasonlító adat 1.	összehasonlító adat 2.	összehasonlító adat 3.
ingatlan elhelyezkedése:	1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.	Budapest, II. kerület, Darázs utca	Budapest, II. kerület, Cimbalom utca	Budapest, II. kerület, Rómer Flóris utca
ingatlan megnevezése:	lakás	lakás	lakás	lakás
hasznosítható terület (m <sup>2</sup> ):	60	62	55	57
kínálati díj / szerz. bérleti díj (Ft/hó):		220 000	200 000	220 000
kínálat / szerződés ideje (év, hó):		2023	2023	2023
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> /hó):		3 194	3 273	3 474
<b>KORREKCIÓK</b>				
eltérő alapterület		0%	-1%	-1%
eltérő műszaki állapot		0%	0%	0%
komfortfokozat		0%	-5%	0%
épületen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>0%</b>	<b>-6%</b>	<b>-1%</b>
Korrigált fajlagos alapár:		3 206 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 076 Ft/m <sup>2</sup> /hó	3 453 Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>Korr. fajlagos alapár kerekítve:</b>		<b>3 245 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>		

## Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: 3. emeleti, komfortos (konvektor), átlagos állapotú, 2 szobás, galériázott lakás, ingatlan.com/33414661
2. adat: 1. emeleti, átlagos/jó állapotú, összkomfortos (gázcirkó), 1 + 1 fél szobás lakás, ingatlan.com/28094006
3. adat: 1. emeleti, átlagos állapotú, komfortos (gázkonvektor), 2 szobás lakás, ingatlan.com/32253237

Hozamszámítás		
<b>Bevételek:</b>		
piaci adatok szerint bevételek :		3 245 Ft/m <sup>2</sup> /hó
Kihasználtság:		90%
<b>Figyelembe vehető éves bevétel:</b>		<b>2 102 760 Ft</b>
<b>Költségek:</b>		
Felújítási alap:	3%	63 083 Ft
Igazgatási költségek:	2%	42 055 Ft
Egyéb költségek:	5%	105 138 Ft
<b>Költségek összesen:</b>		<b>210 276 Ft</b>
<b>Eredmény:</b>		
Éves üzemi eredmény:		1 892 484 Ft
Tőkésítési ráta (számítás 6. old.):	6,0%	
<b>Tőkésített érték, kerekítve:</b>		<b>31 540 000 Ft</b>

Ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

**31 540 000 Ft**

azaz **Harmincegymillió-ötszáznegyvenezer- Ft .**

## 6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A piaci összehasonlító módszert, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A hasonló ingatlanok bérbeadása kismértékben jellemző, azonban jól mutatja a bérbe adhatóságot és az üzleti lehetőségeket. Ugyanakkor a hozamalapon számított érték a hirtelen emelkedő piacon mérsékeltebb, gyakran alulértékelt árat mutat. A költségalapú módszer tükrözi legkevésbé az ingatlanok piaci értékét, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagytuk.

Az alkalmazott módszerek	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	57 010 000 Ft	100%	57 010 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	31 540 000 Ft	0%	0 Ft
<b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b>			<b>57 010 000 Ft</b>

Ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

**57 010 000 Ft**

azaz, **Ötvenhétmillió-tízezer- Ft .**

## 7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlanok, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlanok tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlanhoz szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;
- nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- az általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.
- a szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás (a logó, szlogen tartalom és forma kizárólag a CPR-Vagyontértékelő Kft. tulajdona).

## 8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingatlan címe: **1024 Budapest, Keleti Károly utca 17. 3. emelet 4.**

Ingatlan piaci forgalmi értéke: **57 010 000 Ft**  
azaz **Ötvenhétmillió-tízezer- Ft .**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

Szakvélemény fordulónapja : 2023. február 22.

Szakvélemény érvényessége : 180 nap

Forgalomképesség értékelése : forgalomképes

Budapest, 2023. március 3.

## TARTALOMJEGYZÉK

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

## MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap másolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat másolata	<input type="checkbox"/>
Alaprajz	<input checked="" type="checkbox"/>
Társasház alapító okirat (részlet)	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingatlanra vonatkozó engedély (pl.: ép.eng.)	<input type="checkbox"/>
Adásvételi szerződés	<input type="checkbox"/>
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>

TULAJDONI LAPElektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalBudapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 8000004/56408/2023

2023.02.09

**BUDAPEST II.KER.****Belterület 12869/0/A/20 helyrajzi szám**

1024 BUDAPEST II.KER. Keleti Károly utca 17. 3. emelet. ajtó:4.

**II. RÉSZ****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	60	1 2	478/10000	magán
-------	----	-----	-----------	-------

Bejegyző határozat: 999999/1999/

**2. bejegyző határozat: 101431/1989/1989.11.06**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ****5. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 323655/1/2005/05.10.19

jogcím: életjáradék

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1145 BUDAPEST XIV.KER. Pétervárad utca 2.

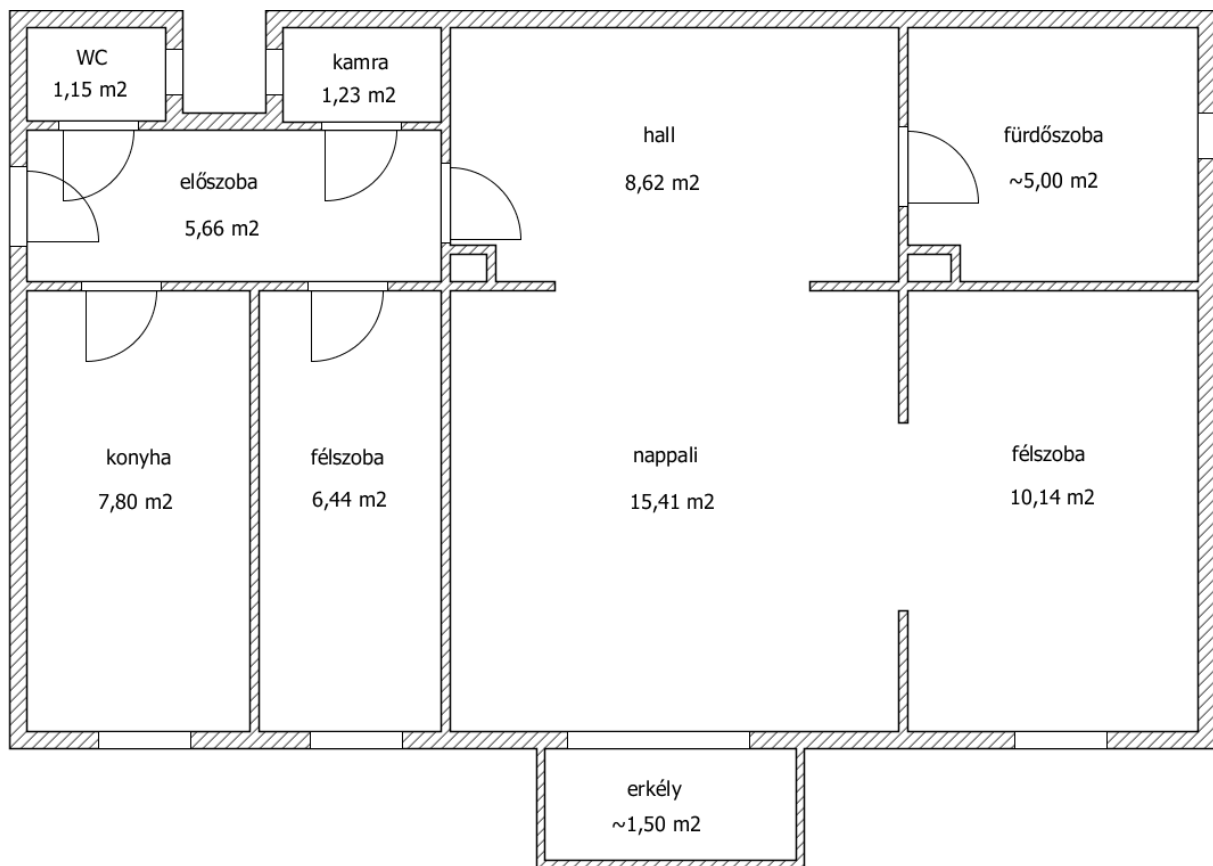
**II. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

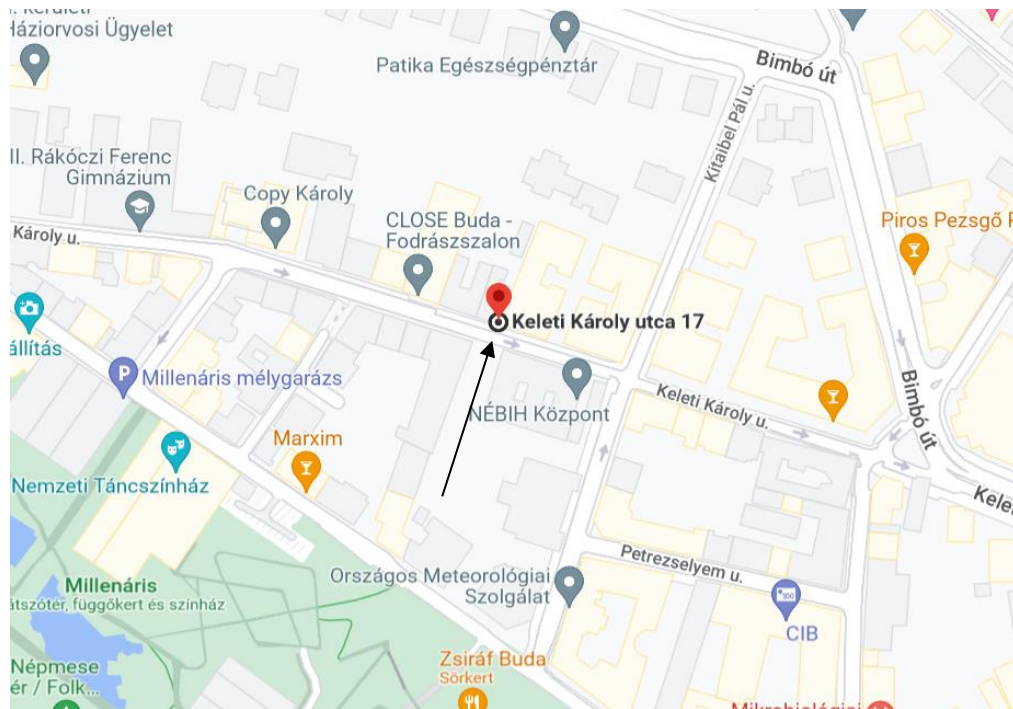
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

ALAPRAJZ



TÉRKÉP-FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. térkép



02. utcakép



03. utcafronti homlokzat



01. utcafronti homlokzat



03. épület utcafronti bejárata



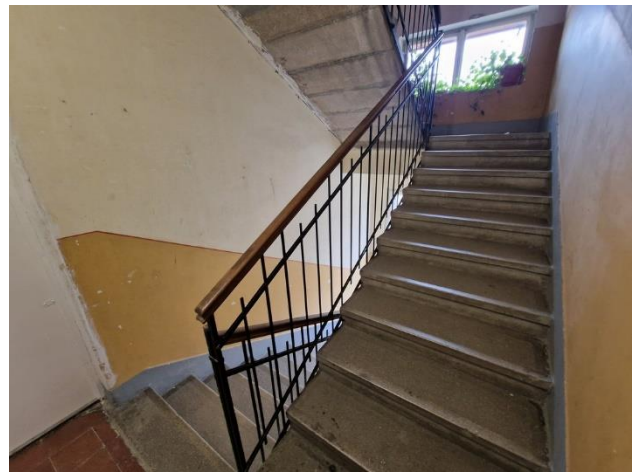
04. udvari épületszárny homlokzata



05. udvari épületszárny homlokzata



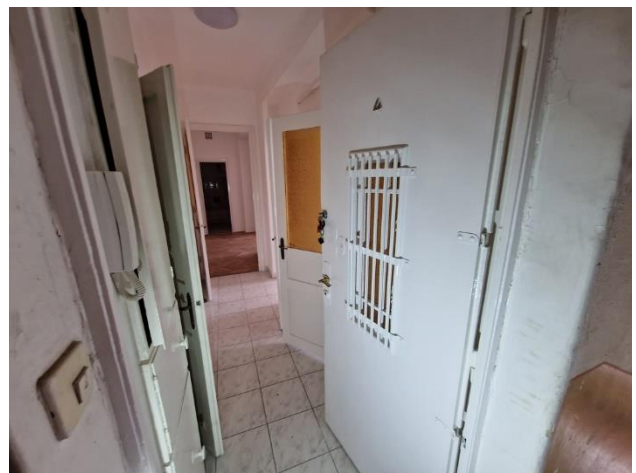
06. udvari épületszárny homlokzata



07. lépcsőház



08. lakás bejárata



09. előszoba



10. nappali, hall



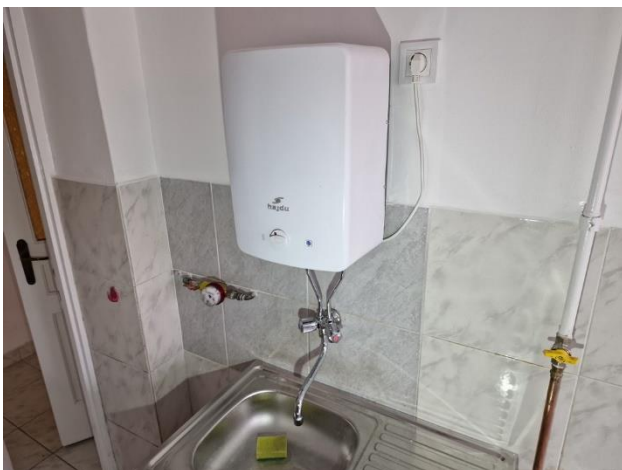
11. félszoba 1



12. félszoba 2



13. konyha



14. konyha, felső szerelésű vízmelegítő



15. WC



16. fürdőszoba



17. ablakszerkezet



18. hőtárolós gázbojler



19. gázóra



20. vízóra



21. villanyóra